

Raadsbesluit

Agendapunt : 13
Titel : Bestemmingsplan Laarberg Noord 2

De raad van de gemeente Oost Gelre,

gezien het voorstel van het college van de gemeente Oost Gelre van 26 maart 2024,

gelet op het daartoe bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht,

overwegende dat:

- het 'Bestemmingsplan Laarberg Noord 2', mede bekend als NL.IMRO.1586.BPBEDRIJVEN311, conform de ter zake van toepassing zijnde artikelen van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht is voorbereid en in procedure is gebracht;
- het plan de vestiging van nieuwe bedrijven mogelijk maakt;
- het plan vormt de uitwerking van de Structuurvisie en het Ruimtelijk Perspectief voor het gebied.
- het plan tevens uitvoering geeft aan het voorbereidingsbesluit d.d. 16 maart 2023 dat betrekking heeft op de uitsluiting van een Biovergistingsinstallatie;
- het ontwerpbestemmingsplan voor een ieder zes weken ter inzage heeft gelegen;
- er in deze periode van tervisielegging zienswijzen zijn ingediend;
- deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de "Zienswijzennota Bestemmingsplan Laarberg noord 2";
- de zienswijzen ontvankelijk, doch deels gegrond en deels ongegrond zijn;
- de zienswijzen ertoe hebben geleid het bestemmingsplan op enkele punten te wijzigen;
- het plan gewijzigd vastgesteld kan worden;
- een exploitatieplan niet noodzakelijk is, gezien het kostenverhaal anderszins verzekerd is middels een anterieure overeenkomst.

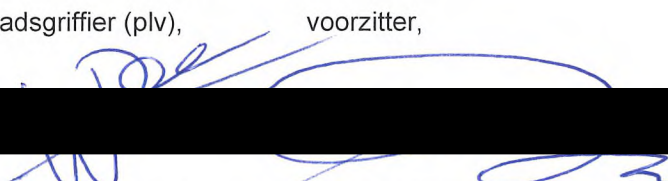
B E S L U I T :

1. De "Zienswijzennota bestemmingsplan Laarberg Noord 2" vast te stellen en ingebrachte zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren.
2. Het Bestemmingsplan Laarberg Noord 2 gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden, en bestaande uit de geometrische bepaalde planobjecten zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1586.BPBEDRIJVEN311-VG01, met de bijbehorende regels en bijlagen.
3. De voor dit bestemmingsplan gebruikte ondergrond O_NL.IMRO.1586.BPBEDRIJVEN311-VG01 vast te stellen.
4. Het aan het bestemmingsplan gekoppelde beeldkwaliteitsplan Bedrijvenpark Laarberg Noord 2 vast te stellen.
5. Geen exploitatieplan voor het onder 2 genoemde plan vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 7 mei 2024.

De raad van de gemeente Oost Gelre,

raadsgriffier (plv), voorzitter,



W.H.J.M. te Brake

A.H. Bronsvoot

Zienwijzennota bestemmingsplan Laarberg Noord 2

A

Samenvatting:

Naar aanleiding van recent getoonde initiatieven (ELNA / website Laarberg) voor de realisatie van een “bedrijfshotel” op het Regionaal Bedrijvenpark Laarberg doen cliënten het verzoek om een dergelijk verblijfshotel expliciet uit te sluiten in het plan. Cliënten zijn van mening dat het bedrijventerrein bedoeld is om bedrijven te faciliteren, maar niet om kennis- en flexwerkers en/of arbeidsmigranten te huisvesten.

Reactie:

De vestiging van een dergelijk 'verblijfshotel' is op grond van de regels niet binnen het plangebied toegelaten en dus zonder meer uitgesloten. Het plan bevat ook geen afwijkingsmogelijkheden e.d. hiervoor. Het is juridisch niet nodig en (daarom) niet doelmatig om deze (niet-bedrijfs) functie expliciet te verbieden.

B. [REDACTED] namens De Vlierhof

Samenvatting:

Vakantieboerderij De Vlierhof bevindt zich op 650 m van het industriegebied. De eigenaren hebben enkele bezwaren tegen de ontwikkeling daarvan, te weten:

1. Verzoek om de maximum bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen, die nu 20 m bedraagt, te beperken tot 12 m.
2. Verzoek om lagere geluideisen te stellen voor de toekomstige aanleg van het bedrijventerrein en voor de bedrijven aan de rand van het bedrijventerrein.
3. Verzoek om géén ontsluiting op Deventerkunstweg mogelijk te maken en eventueel te komen met alternatief.
4. Verzoek om lichthinderbeperkende maatregelen op te nemen.
5. Er worden vraagtekens gezet bij de noodzaak tot uitbreiding van het bedrijventerrein, nu er elders op Laarberg nog kavels onbebouwd zijn.
6. Verzoek om belanghebbenden beter bij verder verloop procedure te betrekken.
7. Verzoek om verblijf/hotel expliciet uit te sluiten in het plan.

Reactie:

ad 1:

De bouwhoogte van 20 m is toegelaten om beter aan te sluiten op de behoefte die (sommige) bedrijven tegenwoordig hebben als het gaat om efficiënte bedrijfsvoering en/of optimale benutting van een kavel. Delen van de bebouwing zullen vanaf de Vlierhof zichtbaar kunnen zijn, maar ook deels aan het zicht onttrokken zijn vanwege de afstand en de tussenliggende bomen, o.a. langs de Leerinkbeek.

ad 2:

Als het gaat om het geluid tijdens de bouw dan gelden rijksregels die hieraan beperkingen stellen. Het is op voorhand niet goed mogelijk (en ook niet gebruikelijk) om in het bestemmingsplan bepaalde aanvullende regels over bouwgeluid te stellen, ook al omdat nog niet bekend is welke bedrijven zich zullen gaan vestigen en hoe de bouw daarvan zal verlopen. Gebiedsonderneming Laarberg is reeds in overleg met belanghebbenden in de omgeving over deze ontwikkeling. In dat kader zijn uiteraard ook zorgen of klachten

bespreekbaar te maken, waarna in overleg wordt gekeken of er maatregelen te nemen zijn en zo ja welke.

Als het gaat om het geluid dat de bedrijven mogen maken is, voor het bestemmingsplan, onderzocht of de te verwachten geluideffecten aanvaardbaar zijn, hetgeen het geval blijkt te zijn. In het plan zijn overigens al minder zware (waaronder geluidhinderlijke) bedrijven mogelijk gemaakt dan ten tijde van de structuurvisie nog werd gedacht. Wanneer nog lagere geluidnormen zouden worden gehanteerd, wordt niet langer voldaan aan de beleidseisen aan een regionaal bedrijventerrein.

Tot slot wordt opgemerkt dat bedrijven in het kader van hun vergunningaanvraag ook nog een akoestisch rapport moeten indienen, waarin zij moeten aantonen dat zij voldoen aan de regels uit het bestemming en ook aan overige (rijks-)regels met de daarbij behorende geluidwaarden op gevels van (en binnenruimten van) geluidgevoelige gebouwen en locaties.

ad 3:

In dit bestemmingsplan is geen ontsluiting op de Deventerkunsweg mogelijk, behoudens een (ondergeschikte) ontsluiting voor calamiteitenverkeer en hulpdiensten alsmede voor langzaam verkeer. Het schetsen van een alternatieve ontsluiting, zoals verzocht door indiener, heeft daarom niet zoveel zin.

ad 4:

Ten aanzien van lichthinder willen we op voorhand geen regels stellen. We gaan ervan uit dat de algemene zorgplicht volstaat. Zo nodig bekijken we t.z.t. met de bedrijven en omwonenden bekijken of aanvullende maatregelen nodig zijn. Eventuele maatregelen kunnen – zo nodig – ook juridisch aan bedrijven worden opgelegd, maar het uitgangspunt is dat eventuele maatregelen in goed overleg tot stand komen en worden uitgevoerd.

ad 5:

Dit plan betreft de laatste invulling van het plangebied van de structuurvisie Laarberg. In deze visie het belang van de ontwikkeling van Laarberg voor de regio aangegeven, waaronder het versterken van regionale functie bedrijventerrein (en werkgelegenheid) in de Achterhoek en het bieden van een vestigingslocatie voor grotere of zwaardere bedrijven. De nut en noodzaak om dit plan nu in procedure te brengen vloeien voort uit de actuele regionale afspraken in het kader van het Regionaal Programma Werklocaties.

ad 6:

We hebben dit punt van bezwaar gesignaleerd en het kan en moet inderdaad beter. Inmiddels is ingezet op meer structureel overleg en zijn gesprekken gevoerd met belanghebbenden in de omgeving. Het feit dat de ontwikkeling effect heeft in twee gemeenten maakt dat de communicatie met de omgeving niet altijd parallel en/of op dezelfde manier verloopt. Dit is en blijft een punt van aandacht bij de gemeente(n).

ad 7:

Zie onze reactie op de zienswijze als genoemd onder A1.

C

[REDACTED]

Samenvatting:

De woningen van indieners liggen op circa 50 – 75 m van het plangebied. Indieners hebben in hun zienswijze de volgende punten en verzoeken aangegeven:

1. Verzoek om venstertijden voor het bouwverkeer en bouwactiviteiten.
2. Verzoek om lagere geluidnormen op te nemen voor de bedrijven aan de rand van het bedrijventerrein.
3. Verzoek om géén ontsluiting op de Deventerkunsweg mogelijk te maken i.v.m. de veiligheid.
4. Verzoek om de bouwhoogte voor bedrijven op maximaal 12 m te stellen in plaats van 20 m.
5. Verzoek om lichthinderbeperkende maatregelen.
6. Verzoek om beter op de hoogte te worden gehouden van alle bouwactiviteiten.
7. Verzoek om geen woon- of hotelbestemming mogelijk te maken binnen het plangebied.

Reactie:

ad 1:

Als het gaat om het geluid of verkeer tijdens de bouw dan gelden rijksregels die hieraan beperkingen stellen. Het is op voorhand niet goed mogelijk (en ook niet gebruikelijk) om in het bestemmingsplan hierover bepaalde aanvullende regels te stellen, ook al omdat nog niet bekend is welke bedrijven zich zullen gaan vestigen en hoe de bouw daarvan zal verlopen. Gebiedsonderneming Laarberg is reeds in overleg met belanghebbenden in de omgeving over deze ontwikkeling. In dat kader zijn uiteraard ook zorgen of klachten bespreekbaar te maken, waarna in overleg wordt gekeken of er maatregelen te nemen zijn en zo ja welke, zoals bijvoorbeeld venstertijden of routes.

ad 2:

In het plan zijn al minder zware (waaronder geluidhinderlijke) bedrijven mogelijk gemaakt dan ten tijde van de structuurvisie nog werd gedacht. Wanneer nog lagere geluidnormen zouden worden gehanteerd, wordt niet langer voldaan aan de beleidseisen aan een regionaal bedrijventerrein.

Verder wordt opgemerkt voor het bestemmingsplan is onderzocht of de te verwachten geluideffecten aanvaardbaar zijn, hetgeen het geval blijkt te zijn. Dus ook voor de bedrijven aan de randen. Verder is het zo dat bedrijven in het kader van hun vergunningaanvraag ook nog een akoestisch rapport moeten indienen, waarin zij moeten aantonen dat zij voldoen aan de regels uit het bestemming en ook aan overige (rijks-)regels met de daarbij behorende geluidwaarden op gevels van (en binnenruimten van) geluidgevoelige gebouwen en locaties.

ad 3:

In dit bestemmingsplan is geen ontsluiting op de Deventerkunsweg mogelijk, behoudens een (ondergeschikte) ontsluiting voor calamiteitenverkeer en hulpdiensten alsmede voor langzaam verkeer.

ad 4:

De bouwhoogte van 20 m is toegelaten om beter aan te sluiten op de behoefte die (sommige) bedrijven tegenwoordig hebben als het gaat om efficiënte bedrijfsvoering en/of optimale benutting van een kavel. Delen van de bebouwing zullen vanaf de Deventerkunsweg zichtbaar kunnen zijn, maar ook deels aan het zicht onttrokken zijn vanwege de afstand, de tussenliggende bomen en tussenliggende bebouwing van Laarberg Noord 1 (nr. 15).

ad 5:

Ten aanzien van lichthinder willen we op voorhand geen regels stellen. We gaan ervan uit dat de algemene zorgplicht volstaat. Zo nodig bekijken we t.z.t. met de bedrijven en

omwonenden bekijken of aanvullende maatregelen nodig zijn. Eventuele maatregelen kunnen – zo nodig – ook juridisch aan bedrijven worden opgelegd, maar het uitgangspunt is dat eventuele maatregelen in goed overleg tot stand komen en worden uitgevoerd.

ad 6:

We hebben dit punt van bezwaar gesignaleerd en het kan en moet inderdaad beter. Inmiddels is ingezet op meer structureel overleg en zijn gesprekken gevoerd met belanghebbenden in de omgeving. Het feit dat de ontwikkeling effect heeft in twee gemeenten maakt dat de communicatie met de omgeving niet altijd parallel en/of op dezelfde manier verloopt. Dit is en blijft een punt van aandacht bij de gemeente(n).

ad 7:

Zie onze reactie op de zienswijze als genoemd onder A1.

D. Tennet

Samenvatting:

1. Op de verbeelding ontbreekt (de belemmerde zone van 17,5 aan weersijden van) het tracé van de bovengrondse 150 kV hoogspanningsverbinding. Verzocht wordt een beschermende dubbelbestemming ter plaatse van de belemmerde zone hoogspanningsverbindingen, voor zover deze binnen het plangebied ligt, op te nemen en hierbij de aangegeven regels over te nemen.
2. Verzocht wordt om uitsluiting van BRZO-bedrijven met explosiegevoelige stoffen en/of brandbare materialen op te nemen in de staat van bedrijfsactiviteiten, dit binnen een afstand van 150 m tot de hoogspanningsverbinding.
3. Aandacht wordt gevraagd voor eventuele een eventuele beïnvloedingsstudie op het aspect elektromagnetische compatibiliteit verschijnselen en/of interferentie.
4. Aandacht wordt gevraagd voor de staalkaart Elektriciteit en Gas in het omgevingsplan.

Reactie:

ad 1:

De opmerking wordt gehonoreerd, een passende dubbelbestemming wordt opgenomen (passend in de zin dat de regels aansluiten op dezelfde dubbelbestemming in het aangrenzende plan (te weten Laarberg Noord 1)).

ad 2:

De afstand tussen de hoogspanningsverbinding en de bestemming Bedrijventerrein bedraagt in dit plan tenminste 200 m. Op de gronden binnen het plan die binnen de genoemde 150 m liggen zijn uitsluitend groenvoorzieningen en verkeerswegen toegestaan. BRZO-bedrijven zijn hiermee impliciet reeds uitgesloten.

ad 3:

Dit aspect zal bij uitgifte van de kavels worden betrokken. Op dit moment zijn er nog geen bedrijven bekend waarbij genoemde verschijnselen zouden kunnen optreden.

ad 4:

Het onderhavige plan wordt voorbereid en vastgesteld onder het oude (Wro-)recht. Toepassing van de staalkaart is voor dit plan daarom niet aan de orde. Het bestaan van de genoemde staalkaart is ons bekend en bij toekomstige wijziging van het omgevingsplan zullen wij deze zo nodig betrekken en zo nodig met indiener in overleg treden.

E. Vooroverlegreactie Provincie Gelderland d.d. 24-11-2023

Samenvatting:

In grote lijnen ligt er een goed plan waardoor een geïsoleerd stuk GNN wordt aangesloten op andere natuurelementen en ook wordt bijgedragen aan de Ecologische verbindingszone, model Kamsalamander. Het inrichtingsplan is echter nog niet concreet genoeg om een positief advies te geven, op de volgende onderdelen 1 t/m 5:

1. Geadviseerd wordt een tabel met oppervlakte- en puntberekeningen op te stellen en zo duidelijk te maken hoe oppervlaktes doorwerken in de puntberekeningen.
2. Verzoek om een beplantingsplan voor houtige elementen op te nemen.
3. Verzoek om, met het oog op het beheer, regels op te nemen ter waarborging van de instandhouding van het versterkingsplan.
4. Geadviseerd wordt om meer kleinere poelen te creëren, in plaats van twee of drie grotere poelen.
5. Verzoek om duidelijk te maken of de integekende mantelzoom breed genoeg is om de voorgenomen inrichting met strokenopbouw te kunnen realiseren.
6. Separaat van de opmerking over het inrichtingsplan wordt geadviseerd een stikstofdepositieberekening (AERIUS) uit te voeren.

Reactie:

ad 1: t/m 5:

Naar aanleiding van de reactie is het inrichtingsplan inmiddels op de gevraagde punten aangepast. Ten aanzien van punt 3 merken wij het volgende nog op. De uitvoering van het inrichtingsplan is geborgd door middel van een hierop gerichte voorwaardelijke verplichting. Uiteraard wordt de natuurlijke inrichting, wanneer deze eenmaal is uitgevoerd, op passende wijze en adequaat beheerd. De gemeente en de gebiedsonderneming maken hierover concrete afspraken. Er wordt hiervoor eveneens een beheersplan opgesteld. Voor de vaststelling van het bestemmingsplan achten wij het ontbreken een beheersplan niet onaanvaardbaar. Om ervoor te zorgen dat er tijdig een beheersplan komt, hebben wij dit als eis toegevoegd aan de eerder genoemde voorwaardelijke verplichting. Indirect wordt dus aan het betreffende verzoek voldaan.

ad 6:

Deze berekening is uitgevoerd op 14-11-2023 waaruit blijkt dat er geen significante effecten zijn te verwachten. Op 22-11-2023 is echter een aangepaste Aeriussmodule verschenen. Een herberekening op basis van de actuele Aeriussmodule wordt voorafgaande aan de vaststelling van het plan uitgevoerd.

F: Waterschap Rijn en IJssel

Tijdens het vooroverleg heeft het Waterschap enkele opmerkingen geplaatst bij het voorontwerp bestemmingsplan. Deze opmerkingen zijn nog niet verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Om die reden worden deze opmerkingen meegenomen in deze zienswijzennota.

1. Kopje met Watervergunning: verzoek om aan te geven dat er een vergunningsplicht geldt voor het direct en indirect lozen van hemelwater op oppervlaktewater, alsmede voor werkzaamheden binnen de beschermingszones van de watergang. Voor het aanleggen

van voorzieningen met een drainerende werking (zoals mogelijk de poelen in het Versterkingsplan) en voor werkzaamheden met een drainerende werking, geldt een meld- of vergunningsplicht (afhankelijk van de diepte).

2. Onder het kopje Afvalwaterketen: verzoek om aan te geven dat de specifiek berekende hoeveelheid onderdeel uitmaakt van de ontwerphoeveelheid binnen de eerdere planvorming voor het totale gebied Laarberg en de rioolgemaal binnen dit gebied (rioolgemalen Zuidgang en Ruiterspad) en daarmee past binnen de bestaande dwa-afvoercapaciteit van deze rioolgemaal.
3. Verzoek om vroegtijdig in overleg te treden over de invulling van de KRW opgave voor de afvalwaterketen.

Reactie:

ad 1 / ad 2:

Er is een aangepaste waterhuishoudkundige notitie opgesteld waarin deze aspecten zijn beschreven. Deze notitie wordt bij vaststelling bij het plan gevoegd en samengevat in de waterparagraaf in de plantoelichting.

ad 3:

De gemeente en de gebiedsonderneming Laarberg zijn structureel in overleg met het waterschap, ten einde allerlei verzoeken en knelpunten op het gebied van de waterhuishouding doelmatig te kunnen bespreken. Binnen die overlegstructuur kan ook de invulling van de KRW opgave voor de afvalwaterketen aan de orde komen.

Belangrijke aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan:

- opnemen dubbelbestemming Leiding – Hoogspanningsverbinding met bijbehorende aanduidingen, regels en aanpassing plantoelichting;
- vervangen van de rapportage kernkwaliteitenanalyse en inrichtingsplan Laarberg Noord 2 – Leerinkbeek, en overeenkomstige aanpassing plantoelichting en regels;
- vervangen van de rapportage en Aeriusberekening inzake stikstofdepositie, met bijbehorende aanpassing plantoelichting;
- vervanging van de waterhuishoudkundige notitie, met bijbehorende aanpassing plantoelichting;
- juridisch faciliteren van distributie van (zonne-)energie (in aanvulling op het opwekken en opslaan daarvan) in de regels.